

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il **Notaio Claudio CALDERONI**, con studi in Pisa, via Carlo Cattaneo numero civico 3, tel. 050 43100, ed in Bientina, via Marco Polo numero civico 81/A (Centro Le Rose, interno N), tel. 0587 757406, indirizzo di posta elettronica certificata: claudio.calderoni@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 20 gennaio 2020, nell'esecuzione immobiliare n.227/16 promossa da XXXXX contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nata in XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che nei locali dell'Ufficio Unico Notarile, posti in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio "Fratelli Bigi", aventi accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, il giorno **8 novembre 2024 alle ore 9.30** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita in **quattro lotti** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla

Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C..

LOTTO 2

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 388.000,00 (trecentottantottomila e centesimi zero).**

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 291.000,00 (duecentonovantunomila e centesimi zero).**

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 3.500,00 (tremilacinquecento e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Comune di Castelfranco di Sotto, località Orentano, via delle Fontine numero civico 42, piena proprietà dell'intero della seguente consistenza immobiliare:

- a) appartamento per civile abitazione posto ai piani terreno e primo di maggior fabbricato composto, al piano terreno, da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno e doccia-w.c. e, al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da disimpegno, due camere con bagno, disimpegno, camera, bagno-w.c. e ripostiglio, oltre a giardino esclusivo di circa metri quadrati 230 (duecentotrenta) con tettoia di circa metri quadrati 7 (sette);
- b) appartamento per civile abitazione posto ai piani terreno e primo di

maggior fabbricato, avente accesso dalla detta via tramite resede comune, composto, al piano terreno, da ingresso in soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, camera con bagno e disimpegno e, al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da disimpegno, tre camere con bagno e piccolo ripostiglio, oltre a due piccoli locali centrale termica aventi accesso diretto dall'esterno;

c) appartamento per civile abitazione posto ai piani terreno e primo di maggior fabbricato, avente accesso dalla detta via tramite resede comune, composto al piano terreno, da ingresso-vano scala, cucina-pranzo avente anche accesso diretto dall'esterno e camera con w.c. avente accesso diretto dall'esterno e, al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da disimpegno e due camere con w.c.;

d) di magazzino, adibito ad ufficio, posto al piano terreno, di maggior fabbricato, avente accesso dalla detta via tramite resede comune, composto da due locali;

e) cappella avente accesso dalla detta via tramite resede comune, della superficie lorda di circa metri quadrati 30 (trenta).

f) terreno avente accesso dalla detta via avente superficie catastale complessiva di metri quadrati 10.220 (diecimiladuecentoventi).

Occupazione Alla data della perizia l'appartamento di cui al punto a) era occupato dagli esecutati con la propria famiglia; i restanti beni erano liberi e nella disponibilità degli esecutati. Dai successivi atti e dalla relazione del custode in data 2 novembre 2022 risulta che l'appartamento di cui al punto a) era occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare mentre per i restanti beni era in corso la liberazione come da ordine del G.E. in data 26 luglio

2022. Confini Il bene di cui al punto a) confina con resede comune (particella 281/17), bene b), bene c) e bene f); il bene di cui al punto b) confina con resede comune (particella 281/17), bene a), bene c) e bene d); il bene di cui al punto c) confina con resede comune (particella 281/17), bene a), bene b), bene d) e immobile da demolire (particella 281 subalterno 10); il bene di cui al punto d) confina con resede comune (particella 281/17), bene b), bene c) e immobile da demolire (particella 281 subalterno 10); il bene di cui al punto e) confina con resede comune (particella 281/17); il bene di cui al punto f) confina con via delle Fontine, resede comune (particella 281), particella 327 e strada vicinale di Serrarigo; il tutto salvo se altri o migliori confini. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel *foglio 19*: - **particella 281 subalterno 13**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale metri quadrati 252, totale escluse aree scoperte metri quadrati 228, rendita catastale euro 1.115,03 (bene a); - **particella 281 subalterno 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale totale metri quadrati 174, totale escluse aree scoperte metri quadrati 174, rendita catastale euro 1.180,62 (bene b); - **particella 281 subalterno 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 123, totale escluse aree scoperte metri quadrati 123, rendita catastale euro 721,49 (bene c); - **particella 281 subalterno 8**, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 53, superficie catastale totale metri quadrati 62, rendita catastale euro 199,82 (bene d); - **particella 281 subalterno 11**, categoria B/7, classe unica, consistenza metri quadrati 96, superficie catastale totale metri quadrati 29,

rendita catastale euro 99,16 (bene e). Al **Catasto Terreni** del medesimo Comune, stesso foglio, **particella 285**, *porzione A*, vigneto, classe 2, metri quadrati 6.500, reddito dominicale euro 33,57, reddito agrario euro 33,57, *porzione B*, seminativo, classe 3, metri quadrati 3.720, reddito dominicale euro 13,45, reddito agrario euro 9,61. Il CTU ha rilevato le seguenti difformità catastali: - per l'appartamento di cui al punto a) risulta essere stata ampliata la camera posta a nord-est con conseguente restringimento del disimpegno e risulta anche essere stato realizzato un passaggio dal soggiorno per raggiungere i locali del bene d); nell'appartamento di cui al punto c) risulta essere stata tamponata la porta che collegava la camera del piano terra con l'ingresso ed aperta una porta di collegamento con il bene d) nella parete nord verso ovest sempre della camera del piano terra; per il magazzino di cui al punto d) risultano essere state aperte due porte una nel locale ovest nella parete sud verso ovest di collegamento con il bene c) ed una nel locale est nella parete est verso sud di collegamento con il bene a).

Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta agli esecutati in parti uguali tra loro da XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli in data 11 maggio 1989, repertorio 36237/3327, trascritto a Pisa il 25 maggio 1989 al n.4567 particolare. Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 8 aprile 2019, risulta che il terreno di cui alla particella 285 ricade in zona E5 – aree agricole di collina ricomprese nel subsistema territoriale agricolo di collina e delle corti (C3) disciplinato dall'art.33 delle NTA del RU, con vincolo SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (direttiva n92/43/CEE) e vincolo elettrodotti e distanze di prima

approssimazione (DPA). Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia del CTU dott. ing. Barandoni Claudio in data 4 maggio 2019 si precisa che il maggior compendio immobiliare in cui sono inseriti i beni in oggetto è stato edificato anteriormente al giorno 1 settembre 1967. Successivamente risultano essere state rilasciate e/o depositate: - Autorizzazione n.154/91 del 4 ottobre 1991 per “recinzione abitazione”; - DIA depositata il 14 febbraio 2001, protocollo n.3272 pratica n.46/2001, per “livellamento con minore pendenza di ciglionamenti scoscesi all’interno della proprietà previo intubamento delle fosse poderali e realizzazione di piscina a sfioro di metri quadrati 79” con comunicazione di ultimazione lavori depositata il 29 maggio 2002, protocollo n.10718; - DIA depositata il 18 aprile 2001, protocollo n.8226 pratica n.115/2001, per “esecuzione di opere di ristrutturazione e consolidamento con cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione su porzione di ex fabbricato rurale” con comunicazione di ultimazione lavori e stato finale depositati il 16 gennaio 2003, protocollo n.981, ed attestazione abitabilità/agibilità ai sensi L.R. 52/99 depositata il 30 maggio 2006, protocollo n.10885; - DIA depositata il 28 novembre 2001, protocollo n.27390 pratica n.348/2001, per “realizzazione di opere di recinzione” e successiva integrazione del 17 gennaio 2002, protocollo n.1151 con comunicazione di ultimazione lavori depositata il 29 maggio 2002, protocollo n.10717; - concessione n.2805/2002 del 5 giugno 2002, pratica n.49/02, per “costruzione locali per attrezzi e ricovero animali” con comunicazione di ultimazione lavori depositata il 23 luglio 2002, protocollo n.15116; - DIA depositata l’8 ottobre 2003, protocollo n.19624 pratica n.205/2003, per “scavo di pozzo

artesiano ad uso domestico” con comunicazione di ultimazione lavori depositata il 5 novembre 2004, protocollo n.24081. *Per quanto riguarda il bene di cui alla lettera a):* - non è stato reperito il certificato di abitabilità e/o di agibilità; - il CTU ha rilevato che l’attuale planimetria agli atti del Catasto, presentata il 4 dicembre 2009 per “ampliamento”, non trova corrispondenza presso il Comune di Castelfranco di Sotto dove non è presente alcuna pratica relativa a detta variazione (pertanto, a parere del CTU, si dovrà procedere ad un accertamento di conformità per regolarizzare lo stato di fatto); - il CTU ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come la realizzazione di un passaggio al piano terreno per il collegamento dell'appartamento con il bene d) con realizzazione di una porta nell’angolo nord-ovest del soggiorno nonché la realizzazione di una porta nel disimpegno del piano primo con riduzione dello stesso e ampliamento della camera ubicata nell'angolo nord-est (a parere del CTU si dovrà procedere anche alla presentazione di una nuova planimetria catastale); - il CTU rileva inoltre che in merito alla recinzione di cui alla autorizzazione n.154/91 del 4 ottobre 1991, realizzata parte sull’attuale particella 281 subalterno 17 e parte sulla particella 285, ha riscontrato che parte della recinzione posta a nord, lungo la via delle Fontine, è stata realizzata difformemente da quanto autorizzato (pertanto, a parere del CTU, si dovrà procedere alla sua regolarizzazione previo sanatoria). *Per quanto riguarda il bene di cui alla lettera b):* - non è stato reperito il certificato di abitabilità e/o di agibilità; - il CTU ha rilevato che l’attuale planimetria agli atti del Catasto, presentata il 24 marzo 2000 per “unità afferenti edificare su aree di corte – ampliamento”, non trova

corrispondenza presso il Comune di Castelfranco di Sotto dove non è presente alcuna pratica relativa a detta variazione (pertanto, a parere del CTU, si dovrà procedere sia ad un accertamento di conformità per regolarizzare lo stato di fatto che al pagamento degli oneri per il cambio di destinazione); *Per quanto riguarda il bene di cui alla lettera c):* - in data 30 maggio 2006, protocollo n.10885, è stata depositata l'attestazione di abitabilità/agibilità ai sensi della LR 52/99; - il CTU ha accertato la conformità del bene a quanto rappresentato nell'elaborato stato finale allegato alla comunicazione di ultimazione lavori della DIA n.115/2001 fatta eccezione per la realizzazione dell'apertura che collega la camera del piano terra con il bene d) (pertanto, a parere del CTU, si dovrà procedere sia ad un accertamento di conformità per regolarizzare lo stato di fatto che alla presentazione di una nuova planimetria catastale). *Per quanto riguarda il bene di cui alla lettera d)* il CTU ha accertato la conformità del bene a quanto rappresentato nell'elaborato stato finale allegato alla comunicazione di ultimazione lavori della DIA n.115/2001 fatta eccezione per la realizzazione di due aperture che collegano il bene sia con il bene c) che con il bene a) (pertanto, a parere del CTU, si dovrà procedere a regolarizzare lo stato di fatto con un accertamento di conformità nonché alla presentazione della nuova planimetria catastale). L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici per i beni di cui alle lettere a), b), d) ed e); per quanto riguarda il bene di cui

alla lettera c) il CTU ha reperito presso il Comune di Castelfranco di Sotto le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, sanitario e termico. L'aggiudicatario assumerà comunque a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

LOTTO 3

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 5.000,00 (cinquemila e centesimi zero)**.

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta e centesimi zero)**.

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero)**.

Descrizione del bene

In Comune di Castelfranco di Sotto, località Orentano, con accesso da via delle Fontine tramite la strada vicinale di Serrarigo, piena proprietà

dell'intero di corpo di terreni della superficie catastale complessiva di metri quadrati 14.109 (quattordicimilacentonove). Occupazione Alla data della perizia i beni erano nella disponibilità degli esecutati. Confini I beni, nel loro insieme, confinano con strada vicinale di Serrarigo e, nel foglio 19, con particelle 285, 281, 430, 375, 374, 370, 369 e, nel foglio 23, con particelle 2, 4, 5 e 7. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel foglio 19: - *particella 327*, vigneto, classe 2, metri quadrati 780, reddito dominicale euro 4,03, reddito agrario euro 4,03; - *particella 328*, vigneto, classe 2, metri quadrati 3.730, reddito dominicale euro 19,26, reddito agrario euro 19,26; - *particella 377*, bosco misto, classe 1, metri quadrati 9.320, reddito dominicale euro 12,03, reddito agrario euro 2,89; nel foglio 23: - *particella 1*, bosco ceduo, classe unica, metri quadrati 59, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario euro 0,02; - *particella 3*, bosco misto, classe 1, metri quadrati 220, reddito dominicale euro 0,28, reddito agrario euro 0,07. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta agli esecutati in parti uguali tra loro da XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli in data 11 maggio 1989, repertorio 36237/3327, trascritto a Pisa il 25 maggio 1989 al n.4567 particolare. Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 8 aprile 2019, risulta che i terreni ricadono in zona E5 – aree agricole di collina ricomprese nel subsistema territoriale agricolo di collina e delle corti (C3) disciplinato dall'art.33 delle NTA del RU, con vincoli: - SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (direttiva n92/43/CEE) per tutte le particelle; - elettrodotti e distanze di prima approssimazione (DPA) per le

particelle 327 e 328 del foglio 19 e per la particella 1 del foglio 23; - viabilità presente al 1830 per la particella 328 del foglio 19; - aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923 e della LR 39/2000 per la particella 377 del foglio 19 e per la particella 3 del foglio 23; - territori coperti da foreste e boschi, vincolo D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. g. per la particella 377 del foglio 19 e per la particella 3 del foglio 23.

LOTTO 4

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 10.500,00 (diecimilacinquecento e centesimi zero).**

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 7.875,00 (settemilaottocostantacinque e centesimi zero).**

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Comune di Castelfranco di Sotto, località Orentano:

a) con accesso da via delle Fontine tramite la strada vicinale del Grugno (quanto alla particella 148) e da via delle Fontine (quanto alla particella 503), dominio utile, con diritto del concedente per il Comune di Castelfranco di Sotto, di due corpi di terreno aventi superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.880 (milleottocentoottanta);

b) con accesso da via delle Fontine (quanto alle particelle 149 e 179) e da via delle Fontine tramite la strada vicinale del Grugno, piena proprietà dell'intero di tre corpi di terreno aventi superficie catastale complessiva di metri quadrati 9.010 (novemiladieci);

c) con accesso da via delle Fontine tramite la strada vicinale del Grugno, diritto di enfiteusi, con diritto del concedente per il Comune di Castelfranco di Sotto, di tre corpi di terreno aventi superficie catastale complessiva di metri quadrati 7.060 (settemilasessanta).

Occupazione Alla data della perizia i beni erano nella disponibilità della parte esecutata. Confini I beni, nel loro insieme, confinano con strada vicinale del Grugno, via delle Fontine, particella 128, particella 147, particella 177, particella 178, particella 180, particella 152, particella 264, particella 132, particella 495 e particella 131. Rappresentazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto, nel foglio 19:

- **particella 148**, seminativo, classe 2, metri quadrati 890, reddito dominicale euro 4,60, reddito agrario euro 3,22; - **particella 503**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 990, reddito dominicale euro 3,32, reddito agrario euro 2,05 (*quanto ai beni di cui alla lettera a*); - **particella 149**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 2.510, reddito dominicale euro 8,43, reddito agrario euro 5,19; - **particella 151**, seminativo, classe 3, metri quadrati 2.720, reddito dominicale euro 9,83, reddito agrario euro 7,02; - **particella 179**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 3.780, reddito dominicale euro 12,69, reddito agrario euro 7,81 (*quanto ai beni di cui alla lettera b*); - **particella 129**, prato, classe 2, metri quadrati 2.270, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario euro

4,69; - **particella 130**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 2.210, reddito dominicale euro 7,42, reddito agrario euro 4,57; - **particella 150**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 2.580, reddito dominicale euro 8,66, reddito agrario euro 5,33 (*quanto ai beni di cui alla lettera c*).
Provenienza I beni sono pervenuti agli esecutati, in parti uguali tra loro e per i diritti come sopra descritti, come segue: - da XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli in data 11 maggio 1989, repertorio 36237/3327, trascritto a Pisa il 25 maggio 1989 al n.4567 particolare (quanto ai beni di cui alla lettera a); - in parte da XXXXX, in parte da XXXXX e XXXXX ed in parte da XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli in data 21 dicembre 2005, repertorio 149365/13805, trascritto a Pisa il 3 gennaio 2006 rispettivamente ai nn. 91, 93 e 92 particolare (quanto ai beni di cui alle lettere b e c).
Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 8 aprile 2019, risulta che i terreni ricadono in zona E5 – aree agricole di collina ricomprese nel subsistema territoriale agricolo di collina e delle corti (C3) disciplinato dall’art.33 delle NTA del RU, con vincoli: - SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (direttiva n92/43/CEE) per tutte le particelle; - aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923 e della LR 39/2000 per la particella 129; - territori coperti da foreste e boschi, vincolo D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. g. per la particella 129; - elettrodotti e distanze di prima approssimazione (DPA) per le particelle 129, 130, 151 e 179.

LOTTO 5

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 2.100,00 (duemilacento e centesimi zero)**.

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 1.575,00 (millecinquecentosettantacinque e centesimi zero)**.

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero)**.

Descrizione del bene

In Comune di Castelfranco di Sotto, località Orentano, con accesso da via dei Ponticelli, piena proprietà dell'intero di terreno avente superficie catastale di metri quadrati 3.280 (tremiladuecentoottanta). Occupazione Alla data della perizia il bene era nella disponibilità degli esecutati. Confini Proprietà XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX e proprietà XXXXXX e XXXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel *foglio 12*: - *particella 379*, uliveto, classe 2, metri quadrati 3.280, reddito dominicale euro 11,01, reddito agrario 9,32. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati in parti uguali tra loro da XXXXXX e XXXXXX con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli in data 30 settembre 1988, repertorio 29730/2884, trascritto a Pisa il 18 ottobre 1988 al n.8088

particolare. Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 8 aprile 2019, risulta che il terreno ricade in zona E5 – aree agricole di collina ricomprese nel subsistema territoriale agricolo di collina e delle corti (C3) disciplinato dall'art.33 delle NTA del RU, con vincoli: - aree percorse dal fuoco; - SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (direttiva n92/43/CEE); - aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923 e della LR 39/2000; - territori coperti da foreste e boschi, vincolo D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. g.; - viabilità presente al 1830.

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it**.

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

C) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al Notaio delegato, nel luogo,

nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità di seguito indicate.

E) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Offerte in modalità analogica/cartacea

1. Le offerte di acquisto devono essere avanzate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.. **Entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita** le offerte in bollo (attualmente pari ad euro 16,00) dovranno essere presentate, PREVIO APPUNTAMENTO da prendersi almeno due giorni prima, in duplice busta chiusa, **presso il Notaio delegato**. Si fa presente che il Notaio delegato in alcuni giorni assiste il proprio studio secondario in Bientina per cui è opportuno prendere appuntamento con idoneo preavviso. L'offerta, consegnata anche da persona diversa dall'offerente, dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa: - sulla busta esterna il Notaio delegato provvederà ad apporre le indicazioni minime opportune; - sulla busta interna, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta

l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente cui sarà "intestato" l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta, salvi gli effetti della comunione legale e l'offerta per persona da nominare ex art.579 c.p.c.; se l'offerente è coniugato in comunione legale, non occorre la sottoscrizione del coniuge). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA ed i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o altro documento idoneo a giustificare i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto beneficiario di

amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In caso di mancata indicazione del termine di pagamento si intenderà come indicato il termine massimo previsto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia di stima e di tutti i relativi allegati, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare o vaglia postale (non è equivalente l'assegno postale vidimato) non trasferibile intestato “**P.E. n.227/16 Notaio CALDERONI**” per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (il versamento di una cauzione più alta sarà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal

titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. “vidimati”.

Offerte in modalità telematica

Si precisa che per favorire l’accesso dell’utenza a tale modalità sarà possibile usufruire dell’**assistenza gratuita** fornita da Aste Giudiziarie tramite l’ufficio di assistenza alla vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell’art.579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
2. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
3. L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi

dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, **IBAN IT75 P050 3414 0220 0000 0003 172**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale "Versamento cauzione lotto _____", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che la Banca dell'offerente impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo per la marca da

bollo (attualmente pari ad euro 16,00), il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione e quindi rivolgersi alla propria Banca per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico dei soggetti offerenti cui andrà "intestato" l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetti diversi da quello che sottoscrivono l'offerta salvi gli effetti della comunione legale e l'offerta per persona da nominare ex art.579 c.p.c.); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o

analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per

l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di identificazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito telefonico (cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste;

n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti;

- in caso di offerta in modalità telematica la documentazione attestante il

versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare o il vaglia postale (non è equivalente l'assegno postale "vidimato") costituente la cauzione;

- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui

risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero procura o altro documento idoneo allo scopo.

Modalità di svolgimento della vendita

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita, sarà cura del Notaio delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT (Portale del Gestore della Vendita Telematica), rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza dell'offerente);
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace inferiore rispetto al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente ed

intimerà al creditore precedente di esprimere, nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione, le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta ricevuta, avvertendolo che, così come disposto nella circolare del Giudice dell'Esecuzione in data 2 febbraio 2022, il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire nel termine indicato le proprie determinazioni, e rimetterà gli atti al Giudice solo nel caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci il Notaio delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiore rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato saranno riportati nel portale a cura del Notaio delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Notaio delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Notaio delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573

c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente sempre che, ove l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base, non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art.1193 C.C. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogo che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare

entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato firmerà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente

l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Notaio Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (in sostituzione della parte esecutata, nell'ambito della presente esecuzione immobiliare, è stato nominato custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari

conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato

dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati degli immobili posti in vendita sono disponibili per la consultazione sia presso l'associazione Ufficio Unico Notarile, posta in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio "Fratelli Bigi", avente accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, telefono 050 2207564, mail: info@uun.pisa.it, che sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il professionista delegato
Notaio Claudio Calderoni